



J&T ARCH INVESTMENTS

J&T ARCH INVESTMENTS podfond
Fond kvalifikovaných investorů

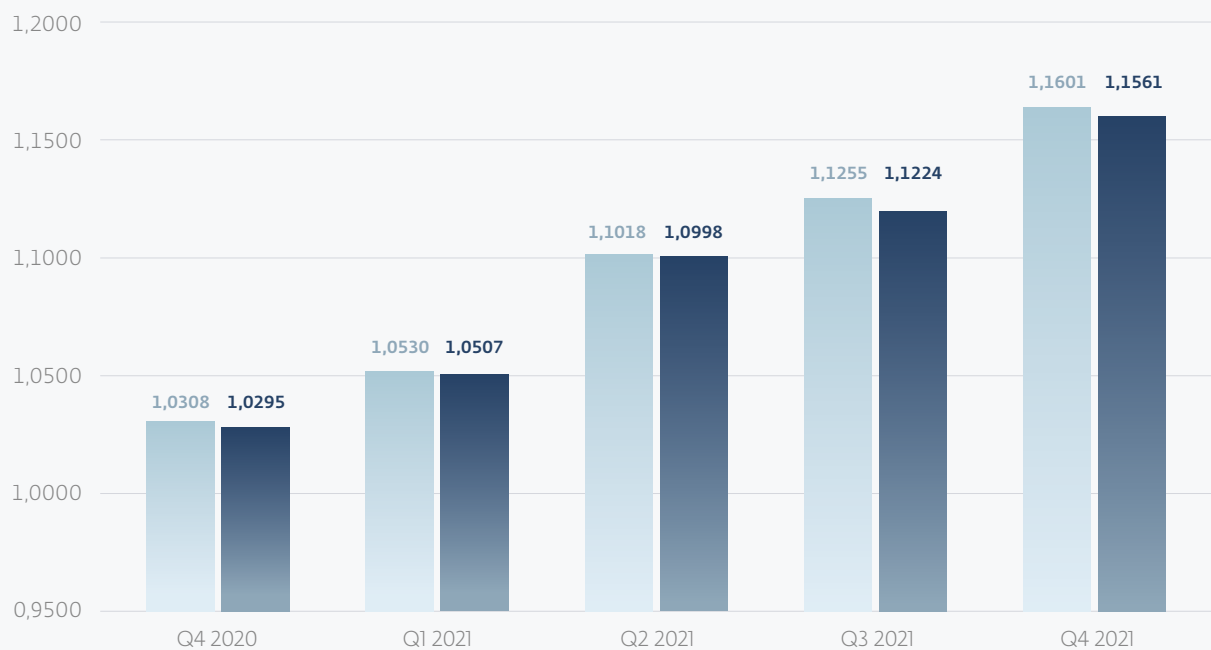
Aktivity fondu J&T ARCH INVESTMENTS ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021

Vážení investoři,

dovolte mi seznámit Vás nejen s vývojem portfolia a výsledky J&T ARCH INVESTMENTS za čtvrté čtvrtletí roku 2021, ale také s naším pohledem na aktuální postavení fondu ve světle ruské invaze na Ukrajinu.

Za rok 2021 fond zhodnotil vlastní kapitál připadající na jednu investiční akcii o 12,54 % v případě korunové třídy, hodnota jedné akcie tak ke konci roku činila 1,1601 Kč. V případě eurové třídy došlo ke zhodnocení o 12,29 % na hodnotu 1,1561 eur za jednu akcii. Mezikvartálně se pak fond zhodnotil zhruba o 3 %. Pozitivní vývoj zaznamenal také objem spravovaných aktiv, který se za rok téměř ztrojnásobil a dosáhl výše 13,1 miliardy korun.

VÝVOJ CENY AKCIÍ VYHLAŠOVANÝ ČTVRTLETNĚ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ ZA POSLEDNÍ ROK



Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů.

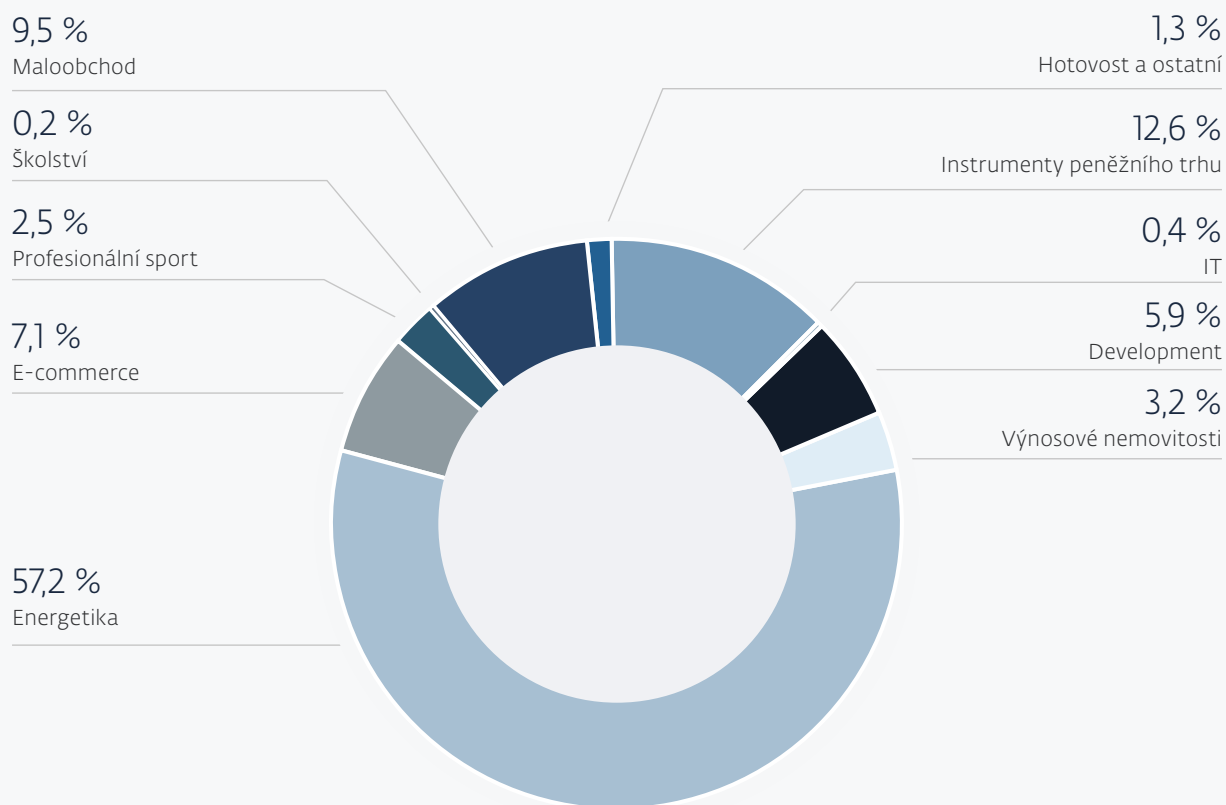
■ CZK ■ EUR

VÝVOJ PORTFOLIA A NOVÉ INVESTICE

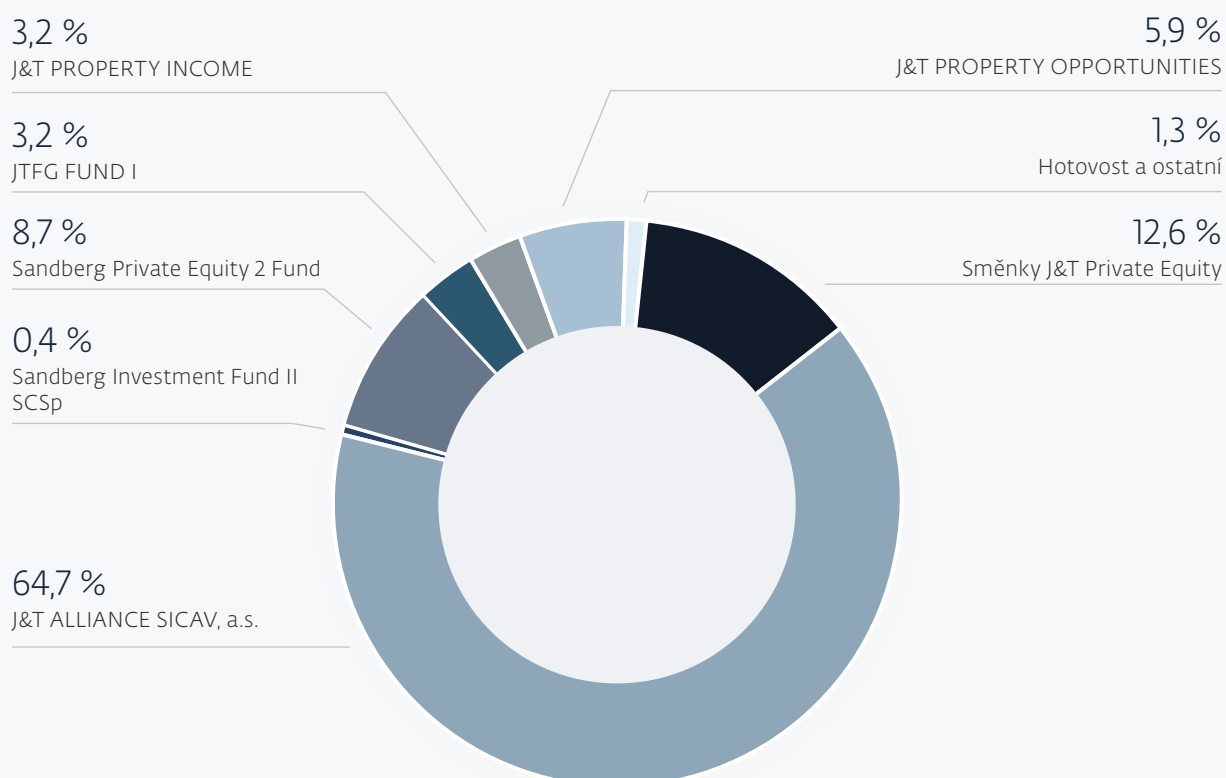
Hlavní události:

- ◆ Navýšení investice v J&T CAPITAL PARTNERS prostřednictvím fondu J&T ALLIANCE
- ◆ Společnost J&T CAPITAL PARTNERS dokončila nové akvizice, prodej Mall Group pokračuje podle plánu
- ◆ Navýšení investice ve slovenském maloobchodním řetězci Terno

SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU K 31. 12. 2021 DLE SEKTORŮ



SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU K 31. 12. 2021 DLE PROTISTRAN



Portfolio fondu se ve čtvrtém kvartálu vyvíjelo v souladu s našimi dlouhodobými očekáváními a investiční činnost J&T ARCH INVESTMENTS byla charakterizována konsolidací a navýšením investic do již existujících pozic.

Navýšení investice v J&T CAPITAL PARTNERS prostřednictvím fondu J&T ALLIANCE

Největší transakce provedené fondem ve čtvrtém čtvrtletí se uskutečnily v prosinci. Za 193 milionů eur (zhruba 4,8 miliardy Kč) jsme dokoupili investorské investiční akcie fondu J&T ALLIANCE, čímž jsme navýšili naši nepřímou investici ve společnosti J&T CAPITAL PARTNERS. Investici jsme provedli v souladu s naší dlouhodobou strategií udržovat významnou pozici fondového kapitálu právě v investorských investičních akciích fondu J&T ALLIANCE. Pro investory, kteří čtou náš pravidelný dopis poprvé, si dovoluji upřesnit, že investici provádíme prostřednictvím speciální třídy tzv. investorských investičních akcií, které jsou strukturovány tak, že nám poskytují částečnou ochranu před propadem hodnoty naší investice výměnou za vzdání se výnosu převyšujícího 10 % p. a. (resp. 2,5 % za čtvrtletí). Detailněji je tento mechanismus popsán v minulém dopise investorům, který je dostupný na webových stránkách fondu.

Investice do J&T ALLIANCE dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí svého maximálního možného zhodnocení 2,5 %. Přecenění podílu v J&T CAPITAL PARTNERS k 31. 12. 2021 pak přineslo zvýšení poskytované ochrany ze strany držitele akcionářských investičních akcií až na úroveň přesahující 35 %. Stejně jako v průběhu třetího čtvrtletí očekáváme, že druhý akcionář fondu J&T ALLIANCE v souladu se statutem fondu převede část svých akcionářských investičních akcií do investorské třídy (tj. stejné, jakou držíme ve fondu), a tím sníží hodnotu ochrany opět na úroveň okolo 20 %. Podle nás je momentálně právě toto adekvátní hodnota odpovídající portfoliu fondu a dalším relevantním parametrům.

Společnost J&T CAPITAL PARTNERS dokončila nové akvizice, prodej Mall Group pokračuje podle plánu

Jak jsme Vás již informovali v předchozím dopise, v průběhu listopadu realizovala společnost J&T CAPITAL PARTNERS tři akvizice. V první z nich odkoupila podíl (44 %) ve společnosti EC Investments, která investuje do firem podnikajících v sektoru e-commerce a částečně též malo- a velkoobchodu. Mezi její investice patří mj. podíly v e-commerce skupině Mall Group a logistické firmě WEDO, cenovém srovnávači Heureka, internetovém prodejci potravin Košík.cz nebo společnosti FAST ČR, prodejci spotřební elektroniky a domácích spotřebičů. Zároveň jsme Vás rovněž informovali, že EC Investments je v procesu prodeje svých minoritních podílů ve společnostech Mall Group a WEDO. Na začátku března tohoto roku oznámil kupující, kterým je polská e-commerce skupina Allegro, že došlo ke splnění všech smluvních odkládacích podmínek (zejména souhlasná stanoviska antimonopolních úřadů), což představuje dosažení dalšího významného milníku k úspěšnému dokončení celé transakce. Skupina Allegro by rovněž měla v dohledné době oznámit, zda bude kupní cenu hradit v plné výši v hotovosti, nebo jestli využije smluvní možnost uhradit část kupní ceny za Mall Group a WEDO svými vlastními akciemi. S ohledem na klesající cenu akcií Allegro v posledních měsících považujeme tuto možnost za poměrně pravděpodobnou. Očekáváme, že transakce bude vypořádána na počátku druhého kvartálu roku 2022.

Další realizovanou akvizicí J&T CAPITAL PARTNERS byla investice do nepřímého 25% podílu ve společnosti SUPRA-TUC2020, společného podniku s přední španělskou maloobchodní skupinou Eroski, která v Katalánsku a na Baleárských ostrovech provozuje maloobchodní síť prodejen. Poslední provedenou investicí byla akvizice 44% podílu ve společnosti 1890s holdings, která vlastní 99,9% podíl ve fotbalovém klubu AC Sparta Praha a 26,98% podíl v anglickém fotbalovém klubu West Ham United.

Navýšení investice ve slovenském maloobchodním řetězci Terno

V prosinci jsme také navýšili (na 95 %) náš podíl ve fondu Sandberg Private Equity 2 Fund. Fond vlastní společnost Terno real estate (Terno), která na Slovensku provozuje síť maloobchodních prodejen. Dokoupení podílu se nám podařilo realizovat za poměrně výhodných podmínek. Navíc v listopadu dokončená akvizice společnosti CBA Market přinese Ternu členství v nákupní alianci CBA, což pro společnost znamená vylepšení nákupních podmínek u poměrně širokého spektra produktů. Výše zmíněné efekty přispěly k robustnímu kvartálnímu zhodnocení ve výši 8,4 %.

Ostatní portfoliové investice

Hlavní aktivitou probíhající v portfoliu fondu J&T PROPERTY OPPORTUNITIES je pokračující prodej logistických hal, který realizuje společnost Colorizo Investments. Po prodeji všech hal v Nošovicích došlo ve čtvrtém kvartálu k prodeji dvou hal v Mošnově. Předpokládáme, že poslední dvě haly budou dokončeny a prodány v průběhu druhého, resp. třetího čtvrtletí tohoto roku. Tím dojde k naplnění všech momentálně uzavřených smluv s fondem EQT Exeter. Po tomto prodeji společnosti zůstane ještě opce na pozemky v Mošnově, které umožňují stavbu logistické haly o pronajímatelné ploše 97 500 metrů čtverečních s unikátní hrubou výškou až 18 metrů. Společnost nechce halu stavět spekulativně, a tak se momentálně snaží pro projekt najít nájemce. Ostatní projekty z portfolia fondu, tj. zejména tři developerské projekty regionálních retailových center, se vyvíjejí podle plánu. Fond přispěl do výsledků fondu kvartálním zhodnocením 7,1 %.

Fond JTFG Fund I, prostřednictvím něhož investujeme do minoritních podílů v provozovateli online supermarketů Rohlik Group a vzdělávací skupině JK Education, přispěl do kvartálního zhodnocení 0,19 %. Relativně nízká kvartální výkonnost je primárně způsobena tím, že fond svoji investici v Rohlik Group prozatím přeceňuje pouze v rámci nových investičních kol, a ve čtvrtém čtvrtletí tedy přeceněna nebyla. Každopádně zahraniční expanze skupiny nadále pokračuje. Velmi nás také těší, že Tomáš Čupr získal v březnu ocenění českého Podnikatele roku. Pro skupinu JK Education platí, že velmi aktivně pracuje na nových akvizicích. Ve čtvrtém kvartálu došlo k prodeji bratislavské pobočky American Academy a během posledního měsíce se pak skupina začala angažovat v pro bono projektech zaměřených na vzdělávání ukrajinských uprchlíků. Zatím přijala první studenty v rámci existujících programů a tříd, ale Ondřej Kania a jeho tým už pracují na ucelenějším programu, který by rádi spustili od září.

Fond J&T PROPERTY INCOME, který vlastní dva plně obsazené logistické areály na Pardubicku, se vyvíjel podle plánu a do portfolia za čtvrté čtvrtletí přispěl zhodnocením 1,75 %. Fond Sandberg Investment Fund II, který investuje do regionálních IT společností a v současnosti vlastní podíly ve společnostech Daktela a Titan freelancers, na konci roku poprvé přecenil své investice. Tím přispěl do portfolia skokovým zhodnocením ve výši 31,6 %.

POHLED NA PORTFOLIO PRIZMATEM RUSKÉ INVAZE NA UKRAJINU

Ruská invaze na Ukrajinu, která naplno započala na konci února, znamená pro covidovou pandemií ochromenou evropskou i globální ekonomiku nepochybně další významný negativní šok. Konkrétní dopady a délku jejich trvání však není v současné chvíli možné blíže kvantifikovat. Na základě informací, které máme momentálně k dispozici, vnímáme portfolio J&T ARCH INVESTMENTS v bezprostředním kontextu následovně.

Úvodem je potřeba zmínit, že žádná z našich přímých nebo nepřímých investic není v tuto chvíli dotčena jakýmkoli sankcemi či postižena výpadkem tržeb, který by se sankcemi přímo souvisel. Z pohledu možného budoucího zavádění dalších sankčních balíčků či jiných geopolitických rizik by mohla být v rámci portfolia fondu potenciálně přímo zasažena společnost Energetický a průmyslový holding (EPH). EPH totiž mj. drží minoritní podíl ve společnosti Eustream, která je vlastníkem a provozovatelem slovenského tranzitního plynovodu. Ten je součástí jedné ze tří hlavních tras přivádějících ruský plyn do Evropy. I v případě různých, z pohledu fondu negativních, scénářů vývoje podle nás nicméně existují důvody, které mají šanci jejich dopady podstatně zmírnit:

- ◆ Prvním důvodem je složení portfolia skupiny EPH. Domníváme se, že potenciální negativní efekty, které by souvisely např. se zastavením toku ruského plynu do Evropy, by do značné míry mohly být kompenzovány zvýšenou finanční výkonností zejména uhelných a nukleárních zdrojů. Investiční strategií skupiny v posledních několika letech byly totiž investice do konvenčních zdrojů zejména v západní Evropě. EPH tak dnes vlastní a provozuje velmi diverzifikované portfolio energetických aktiv. A to jak z pohledu jejich geografické lokace, tak z pohledu role v energetickém řetězci, a v případě výroby elektrické energie navíc i z pohledu závislosti na vstupních komoditách.
- ◆ Druhým důvodem je způsob, jakým jsme investici do podílu v EPH provedli. Jak uvádíme v textu výše, nepřímou investici do EPH realizujeme skrze speciální třídu tzv. investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE (který vlastní podíl ve společnosti J&T CAPITAL PARTNERS, jež mj. vlastní 44% podíl v EPH). Tyto akcie jsou strukturovány tak, že nám poskytují (výměnou za vzdání se části výnosu převyšující 10 % p. a.) částečnou ochranu proti propadu hodnoty. Ostatní investice fondu v tuto chvíli považujeme s ohledem na jejich geografickou lokaci (Česká republika, Slovensko a západní Evropa) a/nebo sektorové zaměření (maloobchod, e-commerce, nemovitosti nebo profesionální sport) za bezprostředně neohrožené ruskou válkou.

Doufám, že příští dopis Vám, našim investorům, bude z pohledu ruské invaze v optimističtější tónu a my budeme moci opět řešit hlavně téma nových investic, na kterých i v této době stále pracujeme.

Děkujeme Vám za důvěru.



Adam Tomis

Investiční ředitel J&T Finance Group
Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS

Právní upozornění

Toto propagační sdělení nevytvořila J&T BANKA, a. s., (dále jen „Banka“) ani není návrhem k uzavření smlouvy, nabídkou ke koupi či k úpisu. Uvedený materiál představuje shrnutí J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, a. s., jako obhospodařovatele výše uvedených investičních fondů kvalifikovaných investorů, o činnosti a aktivitách fondů, která vychází z aktuálně dostupných informací v čase jeho zhotovení k výše uvedenému dni. Žádná z informací uvedených v tomto sdělení není míněna a nemůže být považována za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení nebo investiční poradenství. Banka vystupuje pouze v roli distributora předmětného investičního nástroje. Sdělení má pouze informativní charakter a jeho účelem je poskytnout investorům základní informace.

Účelem není nahradit statut nebo poskytnout jeho komplexní shrnutí. Banka investory vyzývá, aby se se statutem seznámili. Statut fondu je k dispozici na webových stránkách administrátora www.jtis.cz. Informace o očekávaném výnosu nejsou spolehlivým ukazatelem skutečné budoucí výkonnosti. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit zejména poplatky účtované Bankou dle platného ceníku a případnou míru zdanění, která závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní a není zaručena návratnost původně investované částky. Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že tento dokument může obsahovat informace týkající se investičních nástrojů a subjektů, u kterých má Banka nebo jiný dotčený subjekt své vlastní zájmy, zejména má přímou či nepřímou účast na těchto subjektech nebo provádí operace s investičními nástroji týkajícími se těchto subjektů. Pravidla pro řízení střetu zájmů upravující postupy pro řízení střetu zájmů při činnosti Banky jakožto tvůrce trhu jsou zveřejněna na internetových stránkách Banky www.jtbank.cz.

V případě poskytnutí služby upisování a umístování investičních nástrojů může Banka obdržet od fondu odměnu za činnosti směřující k úpisu investičních nástrojů. Výše pravidelné odměny je určena procentuální sazbou z celkového objemu investic do těchto investičních nástrojů zprostředkovaných Bankou a jednorázovou odměnu představuje investorem zaplacený vstupní poplatek. Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů pak může Banka vyplatit svým smluvním partnerům (zprostředkovatelům) provizi z objemu zprostředkovaných investic, a to až do výše odměny Banky. Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zveřejněny na internetových stránkách Banky.